

Raadsvoorstel

Registratiekenmerk: L149833
Datum raadsvergadering: 14 december 2017
Portefeuillehouder: E. van Beurden

Onderwerp: Principeakkoord plannen Langesteeg - Tabaksteeg

Voorstel

Het college stelt u voor geen zienswijze in te dienen op de ontwerpbrief aan Stichting "De Boom" op het verzoek om medewerking aan de plannen voor Langesteeg – Tabaksteeg (d.w.z. instemmen met de plannen).

Aanleiding

Al langere tijd is het streven naar een groene inrichting van het Langesteeggebied waarbij de financieringsmogelijkheden nader worden onderzocht. Uitgangspunt (in het CUP) is dat er geen woningen worden gebouwd in het Langesteeggebied omdat we het kenmerkende open landschap willen behouden. Er is wel ruimte voor een "rood voor rood regeling" waarbij gebouwen die in het gebied worden gesloopt mogen worden vervangen door woningbouw op het betreffende perceel dan wel op het lint langs de Hamersveldseweg.

Wij hebben de in het gebied een belang hebbende partijen en met name Stichting "De Boom" gevraagd met een plan te komen dat inhoud geeft aan dit streven, een oplossing is voor een meerjarig probleem en dat recht doet aan de belangen van alle partijen in dit gebied. Stichting "De Boom" heeft ons bij brief van 4 oktober 2017 hiervoor, mede namens twee grondeigenaren in het gebied (Heijmans Bouw BV en Osinga), aan ons college een plan in hoofdlijnen voorgelegd met de vraag om of wij hieraan medewerking willen geven

Doel / Effect

Het plan beoogt definitief te borgen dat in de Langesteeg geen woningbouw plaatsvindt. Door de verwerving van de betreffende gronden door stichting "De Boom" wordt een belangrijke stap gezet naar de in de Groene Agenda beoogde natuurlijke verbinding tussen de gronden van "De Boom" en anderen aan de zijde van de Heuvelrug met die aan de Gelderse Vallei. Daarnaast kan de recreatie in het gebied worden verbeterd, ontstaat er ruimte voor agrarisch natuurbeheer en niet in de laatste plaats kan het gebruik van agrarische grond langjarig worden geborgd.

Argumenten

1. Ingestemd wordt met de ontwerpbrief aan Stichting "De Boom".

Om het hiervoor geschetste doel te bereiken heeft Stichting "De Boom" overleg gevoerd met Heijmans Vastgoed BV en Osinga. Deze partijen bezitten 41,5 ha grond in dit gebied.

Om het plan voor het Langesteeggebied te laten slagen is financiering nodig voor de verwerving en herinrichting. Partijen hebben dit gevonden in de vorm van een grondruil. Stichting "De Boom" verwerft de 41 ha die Heijmans Vastgoed BV en Osinga in het

Langesteeggebied bezitten en 'maakt' hier nieuwe natuur, recreatievoorzieningen continueert het gebruik van een deel van de gronden voor landbouw.

Hiertegen wil zij een strook grond aan de zuidzijde van Tabaksteeg van 6,5 ha ruilen. Aan de gemeente wordt gevraagd de tussen het perceel van "De Boom" en de busbaan liggende gronden (1,5 ha) tegen nog af te spreken voorwaarden in te brengen.

Op deze gronden worden 28 woningen gebouwd en grenzend aan het fietspad "Tabaksteeg" is voorzien in een park met een breedte van tenminste 60 meter en een lengte van 700 meter. Dit park wordt door ons aangelegd. De kosten hiervan worden gedekt uit de opbrengst van de door ons aan Heijmans Vastgoed BV te verkopen gronden. De bewoners worden actief betrokken bij het ontwerp en de inrichting van dit park.

Wij vinden het plan van Stichting "De Boom" een goede kans voor het duurzaam borgen van de door u beoogde groene inrichting van de Langesteeg. Om deze kans daadwerkelijk te kunnen verzilveren moet hierover ook overeenstemming worden bereikt met de overige grondeigenaren in het gebied. Niet in de laatste plaats moeten ook de partijen die mede de Groene Agenda hebben ondertekend (waar onder de provincie, LTO, waterschap Vallei en Veluwe) met het plan instemmen.

Door zowel stichting "De Boom" als Heijmans Vastgoed BV zijn de plannen voor de Langesteeg resp. Tabaksteeg-Zuid in de brief van 4 oktober 2017 schetsmatig aangegeven. Dit uitwerkingsniveau volstaat voor het beantwoorden van de vraag of de gemeente de richting van de plannen onderschrijft. Wij hebben diverse scenario's onderzocht en zijn van mening dat de oplossing met de realisatie van 28 woningen in combinatie met een park aan de zuidzijde van Tabakssteeg een kansrijke optie is voor een duurzaam antwoord op het streven de Langesteeg groen en open te houden.

Na en op basis van uw reactie op de brief moeten partijen deze ideeën verder uitwerken.

Tegenargument/Alternatieve scenario's

Door ons zijn verschillende scenario's afgewogen om de duurzame groene inrichting van Langesteeg te bewerkstelligen.

1.1 De eigendomssituatie laten zo die is.

In dit geval blijft een aantal ontwikkelaars een grondpositie in de Langesteeg houden. Het ligt voor de hand dat deze partijen in de (nabije) toekomst weer bij de gemeente aankloppen met de (hernieuwde) vraag hier woningen te mogen realiseren. Dat betekent dat weliswaar alles in het gebied blijft zoals het nu is, maar dat de gewenste groene verbinding tussen Heuvelrug en de Vallei niet tot stand komt, de in het gebied actieve agrariërs in onzekerheid blijven en ook een recreatieve inrichting niet tot ontwikkeling komt.

1.2 In de lijn van het raadsakkoord bebouwing langs de Hamersveldseweg laten ontstaan.

Voor dit scenario zouden de ontwikkelaars gebouwen en gronden in dit gebied moeten verwerven. Deze extra kosten gevoegd bij de waarde van de bezittingen in het gebied leidt niet tot een sluitende businesscase.

1.3 Een oplossing buiten het plangebied.

Stichting "De Boom" heeft met Heijmans Vastgoed BV en anderen meerdere varianten op eigen grond besproken, zoals het bouwen van 60 a 100 woningen in Tabaksteeg-Zuid en bouwen aan de westzijde van de Groene Zoom. Bebouwing in deze intensiteit (Tabaksteeg) of op deze locatie (Heiligenbergerbeekdal) past nadrukkelijk niet in het beleid van het landgoed en ook niet in het bestaand gemeentelijk beleid

1.4 Geen medewerking verlenen, want het plan stuit op weerstand bij omwonenden.

Omwonenden van het plangebied hebben ons aangegeven dat het bebouwen van een deel van de strook grond grenzend aan het fietspad Tabaksteeg niet aansluit bij hun verwachtingen. Zij vinden dat de gemeente (hoe dit ook juridisch zou liggen) bij de uitgifte van hun kavels tenminste de verwachting heeft gewekt dat zij er op mochten rekenen dat deze strook in zijn geheel gevrijwaard zou blijven van woningbouw en hebben aangekondigd zich te zullen verzetten tegen het plan. Wij respecteren de geuite weerstand, maar constateren na afweging van andere scenario's ook dat het plan van Stichting "De Boom" een reële kans vormt voor een blijvend groene inrichting van het Langesteeggebied. Daarnaast biedt dit plan de kans om nu een park aan te leggen en los te koppelen van de landgoedontwikkeling die Stichting "De Boom" mogelijk op een deel van deze strook nog kan realiseren. Daarmee kan voor de omwonenden deze strook (merendeels) een blijvend groene invulling krijgen en wordt voor de wijk Tabaksteeg 'groene kwaliteit' van enige omvang (4,2 ha) en openbaar toegankelijk toegevoegd.

Risico's

Niet van toepassing.

Plan van aanpak/Tijdsplanning

De vraag van stichting "De Boom" betreft een verzoek om instemming met een plan op hoofdlijnen voor zowel de Langesteeg als Tabaksteeg-Zuid. Voor het kunnen uitvoeren van het plan moeten de hiervoor aangegeven partijen zich voor het plan uitspreken. Daarom betreft de reactie in de ontwerpbrief een instemming op hoofdlijnen.

Na de instemming van de bedoelde partijen wordt het uitgewerkte plan voor Langesteeg in combinatie met een verdere uitwerking van de ideeën voor Tabaksteeg-Zuid opnieuw met een verzoek om een zienswijze aan u voorgelegd. Het tempo waarin dit gebeurt en daarmee de planning van deze vervolgstap is aan de initiatiefnemers. Pas daarna wordt met het bestemmingsplan gestart.

Communicatie.

Vooruitlopende op een formeel verzoek van stichting "de Boom" hebben wij de direct omwonenden van het plangebied op maandag 25 september j.l. hierover geïnformeerd. De aanleiding hiervoor was het feit dat in het door u op 2 november j.l. vastgestelde bestemmingsplan voor Leusden-Zuid voor de te herontwikkelen strook grond in Tabaksteeg-Zuid de bestemming "groen", te wijzigen in een landgoed, was opgenomen. Omdat er plannen voor woningbouw zijn hebben wij deze strook grond uit het bestemmingsplan gehaald en omwonenden hierover geïnformeerd. Het verslag op hoofdlijnen hiervan treft u bijgaand aan. Met een aantal van de direct aanwonenden heeft op 24 oktober 2017 een verdiepend gesprek plaatsgevonden.

Daarnaast is over de plannen op 25 oktober jl. een informatiebijeenkomst gehouden voor met name de inwoners van Leusden-Zuid/Tabaksteeg.

In de voorliggende brief is aangegeven van wie en wanneer de verdere acties op het gebied van communicatie met belanghebbenden wordt verwacht.

Bijlage(n)

Brief aan Stichting "De Boom" d.d. 15 december 2017 , kenmerk L148873

Brief van Stichting "De Boom" d.d. 3 oktober 2017, kenmerk1468

Verslag op hoofdlijnen van de informatieavond van 25 september 2017

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf - Koelewijn
directeur-secretaris (wnd.)

G.J. Bouwmeester
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden;

Besluit op basis van het voorstel van het college van 31 oktober 2017, nummer: L149833.



b e s l u i t :

geen zienswijze in te dienen op de ontwerpbrief aan Stichting “De Boom” op het verzoek om medewerking aan de plannen voor Langesteeg – Tabaksteeg (d.w.z. instemmen met de plannen)

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 14 december 2017

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter